Baux d'habitation

Notifier un congé pour vendre un logement loué

Mode d'emploi

La fin du bail de votre locataire approchant, vous envisagez de lui donner congé pour vendre ? Ce congé valant offre de vente à son profit, il vous faudra respecter des conditions de formes et de délais, ainsi que certaines dispositions visant à protéger les personnes âgées.
Ce qu'il faut savoir pour notifier un congé pour vendre un logement loué sous le régime de la loi du 6 juillet 1989, sans risquer de se voir opposer la nullité du congé par le locataire.

Mots Clés
- Baux soumis à la loi du 6 juillet 1989
- Congé pour vente
- Droit de préemption du locataire

1 Quand envoyer le congé pour vente ?

Il est possible de demander à son locataire de quitter le logement loué, afin de le vendre libre, en fin de bail, c'est-à-dire à l'échéance du contrat de location initial ou de la période de renouvellement en cours.

Le congé doit être envoyé six mois au moins avant la date d'échéance du bail, par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier. Pour calculer ce délai de six mois avant l'échéance du bail ou de son renouvellement, il faut retenir la date de prise d'effet indiquée dans la clause relative à la durée du bail et non la date de conclusion ou signature du contrat (Montpellier, 2e ch., 20 février 2001). Par exemple, si le bail expire le 31 janvier 2011, le congé devra être délivré au plus tard le 31 juillet 2010 à minuit.
Il ne faut pas, non plus, perdre de vue que le délai de préavis de six mois commence à courir à partir de la date de signature de l'accusé réception par le locataire ou de la réception de l'acte d'huissier, et non à la date d'expédition, ni à celle de la première présentation au locataire de la lettre recommandée (Cass. civ., 3e, 29 janvier 2002). Il en résulte que le délai de préavis ne court pas tant que la lettre n'a pas été remise à son destinataire ou tant que celui-ci n'a pas été la retirer au bureau de poste. C'est pourquoi, en cas d'envoi du congé par lettre recommandée avec AR, il est fortement recommandé au bailleur de se ménager un délai supplémentaire afin de pouvoir faire appel, le cas échéant, à un huissier. En effet, le congé délivré tardivement par le bailleur est nul et le contrat de location est reconduit (Cass. civ., 3e, 12 avril 1995), souvent pour une nouvelle période de trois ans. Le bailleur qui veut absolument vendre doit alors céder le logement occupé, ce qui implique une décote.

Attention au congé prématuré. Si le congé délivré tardivement est nul, il ne faut pas, non plus, tomber dans l'excès inverse en donnant son congé trop tôt. Envoyer le congé pour vente trop longtemps à l'avance prolonge la période pendant laquelle le bailleur est lié par son offre de vente. En outre, dans l'hypothèse où les prix augmentent, il est tenu par le montant de l'offre indiqué dans le congé sans possibilité de réévaluation au moment où le locataire exerce son option.

2 Qui peut donner congé pour vendre ?

Le congé pour vente étant un acte de disposition, le bailleur doit avoir la capacité et le pouvoir de vendre. Est ainsi nul le congé délivré par un mineur ou par un incapable majeur.
Lorsque le bien est en indivision, l'auteur du congé doit obtenir un mandat spécial des autres indivisaires, ou bien le congé doit être signé par tous les indivisaires.
Si le bailleur est usufruitier, le congé doit émaner à la fois de l'usufruitier et du nu-propriétaire.
De même, le congé pour vente n'est valablement délivré par un administrateur de biens que si ce dernier dispose d'un mandat spécial, plus étendu qu'un simple mandat de gestion (Paris, 2 mai 2002).
Attention : le congé délivré par un intermédiaire (agent immobilier, notaire…) au nom et pour le compte du bailleur doit préciser, à peine de nullité, le nom du bailleur, ou sa

dénomination sociale s'il s'agit d'une personne morale, et son adresse (Cass. Ass. Plén., 12 février 1998).

3 A qui adresser le congé pour vente ?

Le congé doit être notifié individuellement à chacune des personnes titulaires du bail, soit en vertu du contrat de location, soit en vertu de la loi. Le bailleur veillera donc, en cas de pluralité de locataires, à adresser le congé personnellement à chacun d'entre eux. De même, lorsque le logement est loué à un couple, le congé doit être adressé personnellement à chacun des conjoints par lettres distinctes. A défaut, le congé est inopposable à celui qui ne l'a pas reçu (Cass. civ., 3e, 9 mars 1994), sauf si l'avis de réception de l'unique lettre recommandée notifiée aux époux est signé par chacun d'eux (Cass. civ., 3e, 2 février 2000), ou encore si l'existence du conjoint n'a pas été préalablement portée à la connaissance du bailleur (art. 9-1 de la loi de 1989).

Le bailleur prendra également soin de vérifier la signature portée sur l'accusé réception car, en cas de contestation de celle-ci, notamment parce que l'avis de réception a été signé par une autre personne que le destinataire, le congé sera déclaré nul.

4 Que doit contenir le congé ?

Pour que le locataire puisse exercer en toute connaissance de cause le droit de préemption auquel le congé pour vente lui ouvre droit, celui-ci doit, à peine de nullité, comporter certaines mentions.

Indications devant figurer dans le congé

Outre l'indication de la dénomination du bailleur, de ses coordonnées et du motif du congé (c'est-à-dire l'offre à la vente), le congé pour vente doit reproduire les cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi de 1989 qui organise le droit de préemption du locataire. Le fait que la reproduction soit faite dans une annexe du congé, et non dans l'acte lui-même, n'entache pas le congé de nullité (Cass. civ. 3e, 18 février 2009, n° 08-11.114).

Le congé doit également indiquer le prix et les conditions de la vente projetée. L'indication d'un prix qui serait stipulé « à négocier » est ainsi de nature à entraîner la nullité du congé. De plus, les modalités de paiement doivent être précisées : prix payable au comptant ou de façon échelonnée (et selon quelles modalités).

En principe, le propriétaire est libre de fixer le montant du prix auquel il souhaite vendre son bien. Toutefois, le bailleur qui notifie un prix de vente supérieur aux valeurs du marché prend le risque de voir son congé annulé : de nombreuses décisions ont, en effet, estimé qu'un prix exorbitant était destiné à faire échec au droit de préemption du locataire (Cass. civ., 3e, 24 février 1999). Le congé est alors susceptible d'être annulé pour fraude, le locataire pouvant même obtenir des dommages-intérêts s'il établit l'existence d'un préjudice.

Insistons sur le fait que l'offre de vente doit porter sur tous les éléments du local loué : n'est ainsi pas valable le congé pour vendre le logement loué qui ne mentionne pas la cave et le parking, qui font partie également de l'assiette du bail (Cass. civ., 3e, 28 avril 2009, n° 08-17.037).

Précisons aussi que le congé qui lie l'offre de vente au versement d'une somme à titre d'indemnité d'immobilisation est nul (Cass. civ., 3e, 1er mars 2000). Des formulaires de congés pour vendre sont en vente dans le commerce.

Informations non obligatoires

En revanche, le bailleur n'est pas tenu de préciser dans le congé la superficie du logement, même situé dans un immeuble en copropriété (article 15-II de la loi de 1989). De même, le bailleur n'est pas tenu de joindre au congé le dossier de diagnostic technique (cette communication se fera plus tard). Il n'a pas, non plus, à fournir les copies du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division (Cass. civ., 3e, 17 octobre 2007, n° 06-12.533).

Protection du locataire âgé disposant de faibles ressources

Les locataires âgés de plus de soixante-dix ans à la date d'échéance du contrat, dont les ressources annuelles sont, à la date de notification du congé, inférieures à une fois et demie le SMIC annuel, bénéficient d'une protection particulière. En effet, lorsque le locataire remplit cumulativement ces deux conditions d'âge et de ressources, le propriétaire ne peut pas lui donner congé sans le reloger. Le logement proposé dans le congé doit être à proximité du logement occupé et correspondre aux besoins et aux possibilités du locataire.

Le bailleur échappe toutefois à cette obligation de relogement lorsqu'il a lui-même plus de soixante ans à la date d'échéance du contrat ou si ses ressources sont inférieures à une fois et demie le montant annuel du SMIC à la date de notification du congé (conditions alternatives). Quand le bailleur est une indivision, il suffit, pour la validité du congé, qu'un seul des coïndivisaires ait plus de 60 ans (ou ait des ressources ne dépassant pas le plafond) (Cass. civ., 3e, 16 septembre 2009, n° 1012).

Soulignons que lorsque le logement est occupé par plusieurs personnes âgées, les ressources de chaque locataire doivent être appréciées séparément (Cass. civ., 3e, 24 septembre 2002). A noter également que pour l'appréciation du seuil de ressources du locataire de plus de 70 ans, seules les ressources régulières doivent être retenues : n'ont pas à être intégré dans ce calcul des revenus exceptionnels, tels les revenus de capitaux de valeurs mobilières ou le prix de vente d'un bien non remployé (Cass. civ., 3e, 16 septembre 2009, n° 1011).

QUESTIONS-REPONSES

Le locataire qui a reçu congé pour vente et qui a laissé passer le délai de préemption a-t-il la possibilité de contester ce congé ?
Oui. La Cour de cassation a affirmé (Cass. civ., 3e, 18 février 2003) que le délai de préemption de deux mois (qui s'inscrit au sein du délai de préavis de six mois) n'a pas d'incidence sur la contestation du congé par le locataire. Celui-ci peut donc soulever des irrégularités du congé après l'expiration du délai de deux mois, qui n'est prévu que pour l'acceptation de l'offre de vente faite par le bailleur au locataire. En effet, il faut bien distinguer le droit de préemption, d'une part, et la validité du congé, d'autre part.

J'ai notifié un congé pour vente à mon locataire d'habitation en précisant que le prix de vente s'entendait « hors frais ». Mon locataire soutient que le congé pour vente est nul pour indétermination du prix de vente. Qu'en pensez vous ?
L'indication dans le congé du prix de vente et la précision que celui-ci s'entend hors frais suffisent à rendre le congé conforme aux exigences de l'article 15 II de la loi du 6 juillet 1989. En effet, la mention « hors frais » signifie que s'ajoutent au prix indiqué les frais d'acte et autres accessoires qui sont à la charge de l'acheteur. Ces frais sont tarifés et donc déterminables (Versailles, 1re ch., 22 septembre 2009, Cassouto Cohen c/ Alan).

L'offre de vente faite à un locataire titulaire d'un droit de préemption peut-elle inclure la commission prévue dans le mandat de vente confié à un agent immobilier ?
Non. L'offre de vente qui inclut la commission de l'agent immobilier est nulle (Cass. civ., 3e, 17 décembre 2008, n° 07-15.943). En effet, dans ce cas, elle n'est pas due puisque l'agent immobilier n'a accompli aucune démarche commerciale pour trouver l'acquéreur.

J'ai délivré à mon locataire un congé pour vendre le logement un an avant la date d'échéance du bail. Puis-je révoquer mon offre et faire une nouvelle offre à un prix plus élevé avant que ne coure le délai de préavis de 6 mois ?
Non. Le caractère prématuré de votre offre ne vous autorise pas à la modifier et elle vous lie jusqu'à l'expiration des 2 premiers mois du préavis légal de 6 mois. Suivant la cour de cassation (Cass. civ., 3e, 10 décembre 2008), les effets d'un congé pour vendre délivré par anticipation doivent être reportés à la date pour laquelle le congé aurait dû être donné.
Par conséquent, tant que votre locataire est prioritaire à l'achat, il peut se porter acquéreur au prix initialement proposé.

En rédigeant mon congé, j'ai oublié d'annexer la pièce jointe qui comportait la reproduction des cinq premiers alinéas de l'article 15-II de la loi de 1989. Mon locataire veut se servir de cet oubli pour faire annuler le congé, alors que, de toute manière, il ne disposait pas des ressources suffisantes pour acheter le bien. Sa demande a-t-elle des chances de prospérer ?
L'absence d'une mention obligatoire n'entraîne la nullité du congé que si le locataire prouve que l'irrégularité lui cause un préjudice (Cass. civ., 3e, 15 mai 2008, n° 07-10243). Tel n'est pas le cas si le locataire n'a pas les moyens d'acheter le bien au prix demandé.

5 Comment s'exerce le droit de préemption du locataire ?

Le congé vaut offre de vente au profit du locataire lequel dispose des deux premiers mois du préavis de six mois pour accepter ou refuser l'offre de vente au prix indiqué par le bailleur. Le locataire qui accepte l'offre en informe le bailleur : à compter de la date d'envoi de sa réponse, il a deux mois pour réaliser la vente (quatre mois lorsqu'il a recours à un prêt). Lorsque, après le refus du locataire, le bailleur propose la vente à un tiers à des conditions ou à un prix plus avantageux, le bailleur (ou le notaire chargé de la vente) doit, à peine de nullité de la vente, en avertir le locataire qui bénéficie alors d'un second droit de préemption. En effet, à compter de la réception de cette notification, le locataire dispose d'un délai d'un mois pour accepter l'offre : à compter de la date d'envoi de sa réponse, il a deux mois (quatre en cas de prêt) pour réaliser la vente.

Il faut noter que l'article 15-II de la loi de 1989 écarte le droit de préemption du locataire lorsque le bailleur vend le logement à un parent jusqu'au quatrième degré inclus. Dans ce cas, le parent qui s'est porté acquéreur doit occuper le local pendant une durée minimale de deux ans à compter de l'expiration du délai de préavis.
De même, le droit de préemption du locataire s'efface en cas de préemption du bien par la commune ; il ne s'applique pas, non plus, lorsque l'immeuble est inhabitable.
Soulignons que le droit de préemption ainsi prévu par l'article 15-II ne s'applique qu'en fin de bail, lorsque le bailleur a donné un congé pour vendre. En cours de bail, le locataire dont le logement est vendu loué à un tiers ne dispose pas d'un droit de préemption (sauf s'il s'agit de la première vente consécutive à la division de l'immeuble). ●